

STADT BRÜHL

BEBAUUNGSPLAN NR. 01.16 TEIL I ,BONNSTRASSE 166 - 188‘

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

ZUM SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 Abs. 1 BauGB 2004)

Hinweis:

Für die 1. Vereinfachte Änderung gilt weiterhin die Begründung des Bebauungsplanes 01.16 Teil I. Die fettgedruckten bzw. durchgestrichenen Textpassagen kennzeichnen die Änderungen / Ergänzungen die im Zuge des Änderungsverfahrens erforderlich werden.

INHALTSÜBERSICHT

TEIL A STÄDTEBAULICHE PLANUNG

	Seite
1. Vorgaben	
1.1 Verfahren	1
1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	1
1.3 Derzeitiges Planungsrecht	1
1.3.1 Landes- und Regionalplanung	1
1.3.2 Landschaftsplan	1
1.3.3 Flächennutzungsplan	1
1.3.4 Bebauungsplan / Planungsrecht	2
1.4 FFH- und Vogelschutzgebiete	2
1.5 Bestehende Nutzungen / Topographie	2
1.6 Grundwasser	2
1.7 Erdbebenzone	2
1.8 Altlasten	2
1.9 Erholung und Freiraum	2
2. Ziel und Zweck der Planung	2
3. Begründung der Planinhalte	2
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	2
3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	2
3.3 Nebenanlagen	3
3.4 Verkehr	3
3.4.1 Übergeordnete Anbindung	3
3.4.2 Erschließung der geplanten Bebauung / Flächen für den ruhenden Verkehr	3
3.4.3 ÖPNV	3
3.5 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“	3
3.6 Energie / Ver- und Entsorgung	3
3.6.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen	3
3.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser	3
3.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen / ökologische Bilanzierung	3
3.8 Schallschutztechnische Anforderungen	3
3.9 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	3
3.10 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten	3
4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	3

TEIL A STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1. VORGABEN

1.1 Verfahren

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat in seiner Sitzung vom 26.01.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.16 ‚Bonnstraße / Südfriedhof / Schulzentrum / Linie 18‘ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Überplanung des Geltungsbereichs soll in mehreren Planungsschritten erfolgen. Als 1. Teilbereich soll für die im Norden befindlichen Flächen der Grundstücke Bonnstraße 166 - 188 Planungsrecht geschaffen werden. Der Bebauungsplan 01.16 Teil I ‚Bonnstraße 166 - 188‘ wurde am 18.10.2012 rechtskräftig.

Die 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 durchgeführt. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung liegt in der Gemarkung Badorf, Flur 2, Flurstück 402.

Das Plangebiet liegt nur innerhalb des vorgenannten Flurstücks 402 und ist auf Grundlage des BP 01.16 Teil I folgendermaßen abgegrenzt:

<u><i>im Norden</i></u>	<i>von der südlichen Grenze der im Norden des Flurstücks 402 geplanten Verkehrsfläche (nördlicher Stichweg innerhalb des Flurstücks 402)</i>
<u><i>im Westen</i></u>	<i>von der östlichen Grenze der geplanten Verkehrsfläche der Planstraße ‚B‘</i>
<u><i>im Süden</i></u>	<i>von der nördlichen Grenze der im Süden des Flurstücks 402 geplanten Verkehrsfläche (südlicher Stichweg innerhalb des Flurstücks 402), verlängert nach Osten bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Flurstücksgrenze 401</i>
<u><i>im Osten</i></u>	<i>entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 401 verlängert nach Norden bis zur südlichen Grenze der im Norden des Flurstücks 402 liegenden Verkehrsfläche (nördlicher Stichweg)</i>

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann ebenso dem Übersichtsplan entnommen werden.

Die Größe des Plangebietes der 1. Änderung beträgt ca. 1.200 m².

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

1.3.1 Landes- und Regionalplanung

1.3.2 Landschaftsplan

1.3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.16 Teil I, 1. Vereinfachte Änderung Wohnbaufläche dar.

Die Bebauungsplanänderung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.4 Bebauungsplan / Planungsrecht

Die 1. vereinfachte Änderung liegt im Geltungsbereich des seit dem 18.10.2012 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 01.16 Teil I. Dieser setzt für das Plangebiet eine 2-geschossige Doppelhausbebauung mit offener Bauweise fest.

1.4 FFH- und Vogelschutzgebiete:

1.5 Bestehende Nutzungen / Topographie

1.6 Grundwasser

1.7 Erdbebenzone

1.8 Altlasten

1.9 Erholung und Freiraum

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die geplante Bebauung ist in der offenen Bauweise (o) vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt entsprechend der beabsichtigten Baustruktur für die Bestandsbebauung an der Bonnstraße als auch für die Einfamilienhäuser offene Bauweise fest. Für die Bestandsbebauung wird auf eine weitere Spezifizierung der Hausform verzichtet, da aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit gesehen wird, die Nutzungsformen weiter einzuschränken.

Auf den Flächen zwischen der Bestandsbebauung und der Planstraße B sollen ausschließlich Doppelhäuser errichtet werden. Die zulässige Hausform wird daher für diese Flächen auf das Doppelhaus (D) beschränkt. **Als Dachformen sind Satteldächer und in einem Teilbereich zur Auflockerung Flachdächer zulässig.** Hier wird die zulässige zweite Wohneinheit (Einliegerwohnung) auf max. 1 Drittel der Wohnfläche der Hauptwohnung beschränkt.

Die geplante Bebauung westlich der Planstraße B ist ebenfalls auf eine Doppelhausbebauung ausgerichtet. Mit der Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern (ED) wird die Möglichkeiten geschaffen werden, innerhalb dieser Teilfläche neben den Doppelhäusern auch freistehende Wohnhäuser errichten zu dürfen. Die Grundstückstiefen für die geplanten Doppelhäuser sind so großzügig angelegt, dass bei Bedarf auch eine neue Aufteilung der Grundstücksbreiten zu Gunsten von freistehenden Einzelhäusern vorgenommen werden kann. Bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus gilt abweichend von der Regelung für die Doppelhäuser die Beschränkung der Wohnflä-

che der zweiten Wohneinheit nicht. Auch sind dann abweichende Dachformen wie Flachdach, Walmdach oder Pultdach mit abweichenden Dachneigungen erlaubt. Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe darf die Firsthöhe der Doppelhäuser nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen so großzügig festgesetzt, dass die Bebauungsabsichten unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

3.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

3.4 Verkehr

3.4.1 Übergeordnete Anbindung

3.4.2 Erschließung der geplanten Bebauung / Flächen für den ruhenden Verkehr

3.4.3 ÖPNV

3.5 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kinderspielplatz‘

3.6 Energie / Ver- und Entsorgung

3.6.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen

3.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

3.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen / ökologische Bilanzierung

3.8 Schallschutztechnische Anforderungen

3.9 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

3.10 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

- **Gestaltung der Doppelhaushälften**
- **Materialien**
- **Dachform und Dachneigung**

Der Bebauungsplan 01.16 Teil I setzt für die geplante Bebauung östlich der Planstraße B die offene Bauweise mit der Zweckbestimmung ‚Doppelhäuser‘ und für ein geplantes Wohnhaus ‚Einzelhaus‘ fest. Als Dachform wird ~~ausschließlich~~ **größtenteils** das geneigte Dach mit Neigungen von 35° - 40° zugelassen. **Zur Auflockerung und um das Gestaltungsangebot für die zukünftigen Bauherrn zu erweitern werden in einem mittleren Block bei zwei Doppelhäusern Flächdächer zugelassen.** Mit der Zulässigkeit von geneigten Dächern, die eine Neigung von 35° - 40° aufweisen wird in Anlehnung an die vorhan-

dene Bebauung sowohl einer eingeleiteten Entwicklung entsprochen, als auch ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

Für die Grundstücke westlich der Planstraße B setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise mit der Zweckbestimmung ‚Einzel- oder Doppelhäuser‘ mit unterschiedlichen Dachformen und Neigungen fest. Die stringente Vorgabe für die Teilflächen östlich der Planstraße B wird für die Flächen zum Friedhof hin für nicht erforderlich gehalten. Vielmehr ist es Ziel, auf diesen Flächen ein vielfältiges Angebot an Dachformen und Neigungen für die künftigen Bauherren vorzuhalten.

Für untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen wird die Dachform auf das Flachdach beschränkt. Die Planung folgt damit der eingeleiteten Entwicklung innerhalb und im Umfeld des Plangebietes.

Die bestehende Bebauung an der Bonnstraße weist ausschließlich Satteldächer auf, die traufenständig und giebelständig zur Bonnstraße errichtet worden sind.

Für diesen Bereich des Plangebietes besteht hinsichtlich der Dachformen kein Regelungsbedarf, sodass für die Bestandsbebauung auf die Festsetzung von gestalterischen Vorschriften verzichtet werden kann.

- **Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

- **Firstrichtungen**

- **Gebäudehöhen**

In Anlehnung an die Höhen der Bestandsgebäude wird für die geplante Satteldachbebauung östlich der Planstraße B wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt. Unter Berücksichtigung des harmonischen Nebeneinanders von Sattel- und Flachdachgebäuden wird für die neu festgesetzten Flachdachgebäude in diesem Bereich eine reduzierte Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt.

Westlich der Planstraße B wird unabhängig der möglichen Dachformen eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt.

- **Grundstückseinfriedungen**

- **Gestaltung der Vorgärten**

Hinweis:

Die Begründung des BP 01.16 Teil I ‚Bonnstraße 166 - 188‘ wurde im Auftrag der Stadt Brühl vom Planungsbüro La Città Stadtplanung (19. Januar 2012) aufgestellt.